



# חוברת הסברה בנושא משכנתאות

אוגוסט 2022  
בנק ישראל



## 10 עמ'

### הלוואות מיוחדות

- הלוואות זכאות
- הלוואות לרכישת דירות במחיר מופחת
- דוגמת "מחיר למשתכן" / "מחיר מטרה"
- נטילת משכנתה עבור דירה שנרכשת
- בבנייה חדשה או במסגרת חיזוק בניין קיים
- מפני רעידות אדמה

## 5 עמ'

### השלב הראשון: לפני נטילת ההלוואה

- תכנון - הערכת סכום המשכנתה המבוקש
- שיעורי המימון המקסימליים
- מגבלה על שיעור החזר מהכנסה
- פירוט על מסלולי המשכנתה המרכזיים
- תמהיל המשכנתה

## 13 עמ'

### השלב השלישי: לאורך חיי ההלוואה

- מחזור משכנתה
- עלויות המחזור - עמלות ועלויות של המחזור
- ונטילת המשכנתה החדשה
- הלוואות גרייס ובלון
- פיגורים בתשלומי המשכנתה

## 12 עמ'

### השלב השני: נטילת ההלוואה

- מסמכים הדרושים לצורך פתיחת
- תיק הלוואת משכנתה
- ביטוחים: ביטוח נכס, ביטוח חיים

## 18 עמ'

### סיכום

## 17 עמ'

### השלב הרביעי: סיום ההלוואה

## 21 עמ'

### מילון מונחים

## 19 עמ'

### נספח א



# רפורמת השקיפות במשכנתאות של בנק ישראל יוצאת לדרך

## רקע

שמציעים לו נותני המשכנתאות השונים (גופים בנקאיים וחוף-בנקאיים) ואת המסלולים האפשריים; זאת כדי לקבל את ההלוואה בתנאים מיטביים, אשר יתאימו לצרכיו וליכולת ההחזר שלו, מבחינת סכום ההחזר החודשי. ההחזר תלוי בסכום ההלוואה, בתקופת ההלוואה ובמאפייני הריבית המשולמת עליה. לנוכח המורכבות הזאת בוחרים חלק מהלווים להיעזר בשירותי ייעוץ משכנתאות.

מבחינה שערכה רשות התחרות נמצא כי **תיחור** (השוואת עלויות בין מספר גופים) מביא לירידה במחיר, וככל שהלווה מתחר יותר, ירידת המחיר המצטברת היא, במומצע, גדולה יותר. כך תיחור יחיד מביא לירידה ממוצעת של המחיר ב-7-8 נקודות בסיס ואילו ארבעה תיחורים מורידים את המחיר במומצע ב-16-20 **נקודות בסיס**.

חוברת ההסברה שלפניכם (להלן: "החוברת") הוכנה באגף הדוברות וההסברה הכלכלית בבנק ישראל. היא באה להציג את השיפורים שבוצעו במסגרת רפורמת המשכנתאות במטרה להקל על הלווים בתהליך נטילת המשכנתה. תהליך נטילת המשכנתה יתואר כאן צעד אחר צעד, וכן יוסברו המושגים המרכזיים, האפשרויות והשלבים המהותיים בתהליך ומה שחשוב לדעת לגביהם.

החוברת מנוסחת בלשון זכר אך פונה לנשים ולגברים כאחד.

הלוואת המשכנתה היא ההתחייבות הפיננסית הגדולה ביותר של מרבית משקי הבית בישראל, התחייבות המלווה אותם שנים רבות - ממועד רכישת דירתם עד תום תקופת ההחזר.

מפני החשיבות הרבה שהוא מייחס לנושא יזם בנק ישראל רפורמה צרכנית, אשר מטרתה להגביר את שקיפות המידע ואת התחרות בשוק המשכנתאות (להלן "רפורמת המשכנתאות"). הרפורמה נועדה לסייע לרוכשי דירות המעוניינים לקחת משכנתה בקבלת החלטה מושכלת על בסיס מכלול הנתונים הרלוונטיים, שיוצגו להם בבהירות ובפשטות ככל הניתן.

הרפורמה מאפשרת להשוות הצעות להלוואת משכנתה באופן קל ונוח על בסיס מבנה אחיד, משותף לכל הבנקים. כך יוכל הלקוח לקבל מספר הצעות מבנקים שונים, להשוות ביניהן בקלות ולערוך השוואת עלויות בין מספר בנקים על ידי השוואת הריביות שהם גובים על תמיהילים זהים של רכיבי המשכנתה, ועל בסיס ההשוואה לבחור בהצעה הטובה ביותר.

נטילת משכנתה היא צעד חשוב ומשמעותי. ההחלטה על סכום ההלוואה, **תקופת ההלוואה** ותנאיה תלווה את הלקוח שנים ארוכות. לכן ראוי שהוא יערוך **סקר שוק** - יבחן את האפשרויות

## מה זה אומר?

שקיפות ויכולת השוואה, פשטות ויכולת הבנה ויעילות בביצוע התהליך.

בנק ישראל מודיע על קידום שורה של צעדים צרכניים בתחום המשכנתאות, שנועדו להקל על תהליך נטילת המשכנתה בשלושה היבטים:

## איך זה יקרה?

בעזרת 7 צעדים:

### 1 אישור עקרוני במבנה אחד

בין המשתנים שיוצגו באישור העקרוני: הריבית הכוללת החזויה, סך התשלומים החזוי, גובה ההחזר החודשי הראשון וסכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי.

### 2 סלי משכנתה אחידים לכל הבנקים

בנק שיספק אישור עקרוני יצרף בנוסף לסל המשכנתה המוצע על ידו, שלושה סלים אחידים:

- 1 - 100% ריבית קבועה לא צמודה
- 2 - 1/3 ריבית קבועה לא צמודה, 1/3 ריבית צמודה משתנה ו-1/3 צמודה לריבית הפריים
- 3 - 1/2 ריבית קבועה לא צמודה ו-1/2 צמודה לריבית פריים

### 3 הצגת הריבית הכוללת החזויה וסך התשלומים החזוי

בכדי שניתן יהיה להשוות בין הסלים השונים ובין ההצעות של הבנקים השונים, בכל אחד מהסלים באישור העקרוני יוצגו גם הריבית הכוללת החזויה, סכום ההחזר הראשון וסך התשלומים החזוי בכל חיי המשכנתה.

### 4 סכום ההחזר החודשי

יוצג סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזיות, על-מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שיכולים לחול בגובה ההחזרים החודשיים.

### 5 קיצור הזמן לאישור עקרוני

כעת, קבלת אישור עקרוני יקרה תוך ימים ספורים.

### 6 התנהלות מקוננת

לקוחות כל הבנקים יוכלו להגיש בקשה למשכנתה באופן מקוון ולקבל את האישור העקרוני באופן מקוון וטלפוני.

### 7 מידע נוסף שיוגש

- מחשבון סימולציות של הלוואות, מידע על כל סוגי הלוואות הקיימים ופרטיהן ועוד.  
- הצגת מידע לבחינת הכדאיות בביצוע מחזור הלוואת משכנתה.

## תכנון - הערכת סכום המשכנתה המבוקש

לפני החתימה על הסכם הלוואת משכנתה על הלווה לוודא שיש ביכולתו לעמוד בהתחייבות, גם בתכנון עתידי. נתון משמעותי בהקשר זה הוא גובה ההחזר החודשי לאורך תקופת ההלוואה, שהיא, קרוב לוודאי, ההלוואה הארוכה ביותר שאדם נוטל במהלך חייו. שינויים בגובה החזר תלויים בתמהיל ההלוואה שהלקוח יבחר ובתנאי השוק (הריבית והאינפלציה), לאורך חיי ההלוואה. יש להביא בחשבון את התנודות והשינויים האפשריים ולהיערך אליהם. לשם כך ניתן להיעזר בתחזיות שיציג הבנק ועליהן מפורט בהמשך.

גובה המשכנתה נקבע בהתאם לעלות הנכס הנרכש או לשוויו על פי הערכה של שמאי מקרקעין הנמוך מביניהם. בנק המציע הלוואת משכנתה חייב להגביל את סכום ההלוואה כך שגובה המשכנתה לא יעלה על שיעור מסוים משווי הדירה. בחישוב שיעור זה (להלן "שיעור המימון") מובאות בחשבון גם הלוואות קיימות של הלקוח, לכל מטרה, שטרם נפרעו במלואן.

ככל ששיעור המימון נמוך יותר, הריבית המוצעת על ההלוואה צפויה להיות נמוכה יותר - משום שהסיכון בה נמוך יותר.



## הגשת בקשה לאישור עקרוני

מחויב להצעת המשכנתה לפי התנאים שבאישור - למעט שינויים בריבית בנק ישראל או בריבית המשתנה, אם יהיו, אשר ישפיעו על גובה ריבית הפריים; המרווחים מעליה יהיו זהים לאלו שאושרו באישור העקרוני - ובכפופות לאימות הנתונים שמסר הלווה.

כן קובעת הרפורמה שניתן להגיש את הבקשה גם באופן מקוון באתר הבנק ולקבל את האישור העקרוני באתר ובטלפון. הבנק מפרסם מידע לציבור על התנאים לקבלת הלוואת משכנתה, הפניה **למחשבון משכנתה מקוון**, מידע על כל הסוגים הקיימים של הלוואות המשכנתה, פרטיותן ועוד.

לאחר קבלת ההחלטה על גובה המשכנתה הרצויה יש לפנות לבנק לקבלת **אישור עקרוני** למשכנתה. במסגרת הרפורמה הזמן שבין הגשת הבקשה לאישור עקרוני לקבלתו קוצר לחמישה ימי עסקים (ובמקרים חריגים ל-7 ימי עסקים).

תוקפו של האישור העקרוני הוא 24 ימים מיום הפקתו. לאחר תקופה זו, במידה ולא מומשה ההצעה, יש לאשר מחדש את תנאיו ותוקפו.

עוד נקבע במסגרת הרפורמה שהאישור יוצג כטופס בעל מבנה אחיד הזהה לכל הבנקים (דוגמה בהמשך) ויספק מידע ברור ומקיף. יודגש כי כל עוד האישור העקרוני בתוקף, הבנק

## שיעורי המימון המקסימליים

בנק המציע הלוואות משכנתה נדרש להגביל את שיעור המימון של הנכס כמפורט להלן:

הלוואה לדיור לצורך  
רכישת דירה להשקעה



שיעור המימון לא  
יעלה על 50%

הלוואה לדיור לצורך  
רכישת דירה חליפית



שיעור המימון לא  
יעלה על 70%

הלוואה לדיור לצורך  
רכישת דירה יחידה



שיעור המימון לא  
יעלה על 75%

## מגבלה על שיעור החזר מהכנסה

בחלק ניכר מן ההלוואות שהבנקים מעמידים **שיעור החזר הוא כ-30%-40% מההכנסה**. מוצע לקחת הלוואה שתאפשר החזר סביר תוך הבאה-בחשבון של שינויים אפשריים בריבית, באינפלציה ובמשק בכלל לאורך כל תקופת ההלוואה, בהתאם לתחזיות.

### מהו שיעור החזר מהכנסה?

ההכנסה הפנויה מוגדרת כהכנסה החודשית הקבועה נטו בניכוי הוצאות קבועות. הוצאות קבועות מוגדרות כתשלומים חודשיים בגין התחייבויות של הלווה (הלוואות או תשלום מזונות), שיתרת תקופתן עולה על 18 חודשים.

הוראות הפיקוח על הבנקים קובעות כי בנק לא יאשר ולא ייתן הלוואה לדיור, שבה שיעור החזר מההכנסה עולה על 50%<sup>3</sup>. זאת משום שככל ששיעור החזר מההכנסה גבוה יותר, הוא יקשה יותר על הלווה לעמוד בהחזרים החודשיים ולוודא שמתאפשרת עמידה בהוצאות המחייבה השוטפות.

הלוואה שבגינה שיעור החזר מההכנסה עולה על 40% נחשבת להלוואה בסיכון גבוה. לכן העלות של הלוואה כזאת ללווה צפויה להיות גבוהה יותר.



1 כהגדרתו בהוראות ניהול בנקאי תקין 329: הגבלות על מתן הלוואות לדיור  
2 כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בפסקאות (1) עד (11). מונחים הכלולים בהגדרה יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16א(א) ה"ל  
3 מעל שיעור החזר של 40% נדרש הבנק המלווה להקצות יותר הון כנגד ביצוע העסקה, דבר שלעיתים משפיע על החלטת גובה המימון ומחיר ההלוואה

**דוגמה:**



תשלום חודשי בגין התחייבויות ארוכות  
טווח (מעל 18 חודשים): **5,000 ₪**.



סך ההכנסות למשק הבית  
לחודש: **20,000 ₪**.

**ההכנסה הפנויה: 20,000 - 5,000 = 15,000 ₪**

במקרה זה משכנתה שתאפשר החזר של **30%** מההכנסה הפנויה היא כזאת  
**שהחזר החודשי בגינה לא יהיה 6,000 ש"ח אלא 4,500 ₪.**



## מסלולי המשכנתה המרכזיים

בחירה של יותר ממסלול הלוואה אחד תיצור  
**תמהיל משכנתה**. על כך יורחב בהמשך  
החוברת.

החזרי המשכנתה מורכבים מהחזר על חשבון  
סכום ההלוואה (**הקרן**) בתוספת תשלום בגין  
הריבית. ישנם מספר סוגי הלוואות, שכל אחת  
מהן מאפיינת מסלול, כמפורט להלן.

משתנה לא צמודה

משתנה צמודה

קבועה לא צמודה (קל"צ)

קבועה צמודה

משתנה על בסיס ריבית פריים

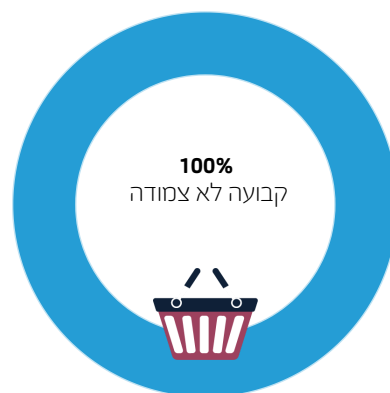
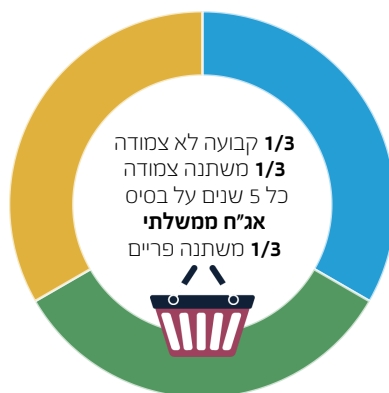
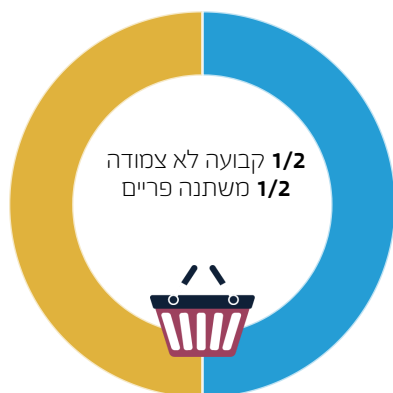


## תמהיל המשכנתה

ברפורמת המשכנתאות. לקוח המעוניין לבחון את התאמת התמהילים לצרכיו יעשה זאת על בסיס בחירתו במשך תקופת ההלוואה (הבחירה היא בין 10, 15, 20, 25, 30 שנים).

במטרה להקל על נוטלי המשכנתאות לערוך השוואה בין הצעות הבנקים, נדרש הבנק להציג באישור העקרוני ללקוח, נוסף על "תמהילי המשכנתה" המוצעים על ידו, שלושה תמהילים אחידים, שהרכבם נקבע בידי בנק ישראל

### להלן הרכביהם של שלושת התמהילים האחידים:



כאמור, תמהיל נוסף יורכב בידי הבנק בהתאם לבקשתו וצרכיו של הלקוח ויוצג בפניו באישור העקרוני.

**דף הסבר לאישור העקרוני המפרט על הסלים והרכבם:**



**דוגמה:**

לווה נטל משכנתה בעלת המאפיינים הבאים:

סכום: 1,000,000 ₪  
מסלול: 100% קבועה לא צמודה  
תקופת ההלוואה: 30 שנים (360 חודשים)  
ריבית קבועה: 3.5%

במסלול זה יעמוד החזר החודשי על 4,490 ₪. סך החזר בתום תקופת ההלוואה יהיה 1,616,561 ₪  
סכום זה מורכב מקרן בסך 1,000,000 ₪ וריבית בסך 616,561 ₪.





ניתן האישור העקרוני.

כל הבנקים יתבססו על אותן התחזיות משוק ההון, שיפרסם בנק ישראל, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד.

יובהר כי התחזיות יכולות להשתנות מעת לעת, ובכך להשפיע גם על התשלומים החזויים, כפי שפורטו במועד נטילת ההלוואה.

עוד יובהר, כי תחזיות מטבען לא תמיד מתממשות.

כדי להקל על הלווים להעריך את התשלומים העתידיים ולהקל על ביצוע השוואה בין הצעות ואפשרויות, נקבע **ברפורמת המשכנתאות** כי בכל תמהיל הכולל מסלולים של ריבית פריים וריבית משתנה, יציג הבנק תחזית לריבית הכוללת החזויה לאורך כל תקופת המשכנתה ואת סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית.

סכום ההחזר הצפוי מביא בחשבון את העמלות ואת התשלומים החודשיים הצפויים לאורך כל תקופת המשכנתה על בסיס התחזיות משוק ההון לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק, תחזיות המעודכנות למועד שבו

## תמהיל המשכנתה - שילוב מסלול ריבית קבועה בתמהיל

רחב יחסית, להקטין את חלק ההלוואה שמחויב בעמלת פירעון מוקדם, לקבל הצעות מגוונות ולבחור בהצעה המתאימה לצורכיהם ולתפיסתם הכלכלית.

בהתאם להוראות בנק ישראל, לפחות שליש מסך המשכנתה יינתן בריבית קבועה, ולגבי שני השלישים הנותרים, הלווים יבחרו ללא כל הגבלה מתוך המסלולים האחרים האפשריים. הדבר מאפשר ללווים לבחור משכנתה בתמהיל



## הלוואות זכאות

(ריבית שאותה מפרסם בנק ישראל) אך אינה עולה על 3%. הלווים שמעוניינים לפרוע את הלוואת הזכאות טרם סיומה פטורים מתשלום עמלות פירעון מוקדם בגינה.

להסברים נוספים ולבדיקת זכאות מומלץ לפנות לאתר משרד השיכון<sup>5</sup>.

התנאים לקבלת הלוואת זכאות נקבעים בידי המדינה, וקבלתה מצריכה הנפקת תעודת זכאות. עם זאת, מבחינת העמדת האשראי, הבנק מחויב לאותם נהלים כמו במשכנתה רגילה. גובה הלוואת הזכאות הוא על פי קריטריונים שונים שקובעת המדינה, והריבית בגינה נמוכה ב-0.5% מהריבית הממוצעת על הלוואות צמודות למדד שמעמידים הבנקים

## הלוואות לרכישת דירות במחיר מופחת בתוכניות כדוגמת "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרה"

הבנק רשאי לחשב את **שיעור המימון** של ההלוואה בהתבסס על **הערכת שמאי** של שווי הדירה במקום על בסיס מחיר הרכישה בפועל ועל הרוכש לשלם לפחות 100 אלף ש"ח ממקורותיו העצמיים. בכל מקרה, שווי הדירה לצורך חישוב יחס המימון כאמור לא יעלה על 1.8 מיליון ₪ (על בסיס הערכת שמאי), או שווי הדירה בפועל, הגבוה שבהם<sup>6</sup>.

ביום 1 במאי 2016 נכנסו לתוקף הקלות רגולטוריות לגבי הלוואות לדיור לזכאים בפרויקטים של המדינה (כדוגמת "מחיר למשתכן" ו"דירה בהנחה"). בעקבותיהן פרסם בנק ישראל תיקון למגבלות במתן הלוואות לדיור. על פי התיקון, בהלוואות לדיור הניתנות לרכישת דירות במסגרת פרויקטים בסבסוד ממשלתי (כדוגמת "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן"),

5 להרחבה בנושא ניתן לפנות לאתר משרד השיכון [https://www.gov.il/he/departments/topics/mortgage\\_subject/govil-landing-page](https://www.gov.il/he/departments/topics/mortgage_subject/govil-landing-page)  
6 נכון למועד פרסום החוברת

## נטילת משכנתה עבור דירה שנרכשת בבנייה חדשה או במסגרת חיזוק בניין קיים מפני רעידות אדמה

על מסמך הנקרא "הסבת ערבות", שמשמעותו הסבת הערבות שהנפיק הקבלן לבנק שנתן את המשכנתה.

פעולה זו עשויה להיות כרוכה בעמלת "הסבת ערבות".

במשיכה של ההלוואה לשיעורין חשוב לזכור, שגם שיעור הריבית על סכום הכסף הנותר למשיכה במסלול של ריבית קבועה וריבית משתנה עשוי לרדת או לעלות בהתאם לתנאי השוק הרלוונטיים למסלול.



תשלומי המשכנתה עבור דירה חדשה או עבור דירה במסגרת חיזוק בניין קיים נגד רעידות אדמה, כגון בתוכנית תמ"א 38, ישולמו באחוזים ממחיר הבנייה ולפי שלבי הבנייה שבוצעה בדירה או בבניין שבו היא נבנית. בהתאם לכך קצב משיכת הלוואת המשכנתה מהבנק תהיה בהתאם לשלבים המפורטים בתקנות המכר ובהתאם לקצב התקדמות הבנייה.

ברכישת דירה חדשה, בגין כל תשלום שהבנק משלם לקבלן הרוכש נדרש לחתום מול הקבלן



# השלב השני: נטילת ההלוואה

## המסמכים הדרושים לצורך פתיחת תיק הלוואת משכנתה

העקרוני כמו גם הפנייה לביצוע שמאות ככל ונדרש.

פתיחת תיק משכנתה כרוכה לביצוע כרוכה בעמלה הקרויה "עמלת פתיחת תיק".

כאמור, כחלק מהרפורמה, תתאפשר, בכל הבנקים, הגשת הבקשה וקבלת האישור באופן מקוון. כדי לאשרר את בקשתך תידרש להגיש מסמכים לבקשת הבנק.

המסמכים הנדרשים עשויים להיות שונים מבנק לבנק, אך בדרך כלל מדובר על תלושי שכר, תדפיסי עו"ש, תעודות מזהות וכו'.

רשימת המסמכים הדרושים תצוין באישור

הבנק עשוי לבקש חיווי אשראי על הלווה וליידע אותו על כך, או לבקש דוח אשראי מלא על הלווה מהמערכת לשיתוף בנתוני אשראי, ולשם כך תידרש הסכמת הלווה.



## ביטוחים: ביטוח נכס, ביטוח חיים

את הביטוחים ניתן לבצע במישרין באמצעות הבנק או באמצעות מבטח חיצוני, ומדובר בפוליסה אחידה, שתואמת את תנאי המשכנתה.

בנקים נוהגים לדרוש מהלווה לבטח את הנכס שעבורו נלקחה הלוואת המשכנתה, והמשמש ערובה להחזרה וכן להגנה על הלווה במקרה של פטירה או נזק למבנה, בהתאם לתנאי הפוליסה. כן רשאי הבנק לדרוש מהלווה להעמיד ביטוח חיים בגבולות סכום ההלוואה שקיבל, ובלבד שהבנק יהיה מוטב בלתי חוזר.

גם בשלב זה חשוב לערוך סקר שוק ולקבל מספר הצעות כדי לקבל מהביטוח את הערך המיטבי / המקסימלי.



## מחזור משכנתה

### מהו מחזור משכנתה?

את הסכום שהוא יצטרך להחזיר (כולל עמלת הפירעון המוקדם ועמלות נוספות, אם ישנן). ריבית זו היא בת השוואה לריבית שמציע הבנק הממחזר ותסייע ללקוח לקבל החלטה מושכלת. על הבנק שבו מנוהלת המשכנתה הפעילה להציג ללווה גם את התאריך הקרוב שבו הריבית צפויה להשתנות.

מיחזור משכנתה הוא פירעון של הלוואת משכנתה באמצעות נטילת הלוואת משכנתה אחרת. המיחזור משמש לשינוי תנאי מהותי או תנאים מהותיים מתנאי ההלוואה, במהלך תקופת ההחזר. שינוי מהותי ייחשב שינוי של תנאי הריבית, של תמהיל המסלולים, של תקופת ההלוואה (הארכה או קיצור של תקופת ההחזר), סכום ההלוואה הכולל וכו'.

#### באילו מצבים כדאי לשקול מיחזור הלוואת משכנתה?

מיחזור הלוואת משכנתה הוא צעד שראוי לשקול מעת לעת. בדרך כלל לווים ממחזרים הלוואת משכנתה כאשר שינויים בתנאי השוק הופכים את מיחזורה לכדאי, או עקב החלטה של הלווה, שיכולה לנבוע משיקולים אישיים או מימוניים.



#### שינויים המניעים לבחינת הכדאיות של מחזור משכנתה:

שינוי ברמת ההכנסה או ההוצאות;  
שינוי הריבית במשק ובשוק המשכנתאות;  
שינויים באינפלציה במשק;  
שינויים והקלות רגולטוריות בתחום המשכנתאות (כדוגמת רפורמת המשכנתאות, ביטול מגבלת הפריים וכו"ב).

כחלק מרפורמת השקיפות של בנק ישראל, הבנקים נדרשים להציג ללקוח מידע שיאפשר לו לבחון את הכדאיות של מיחזור הלוואת המשכנתה שלקח. בעת בחינת הכדאיות של המיחזור לא די להשוות את הריבית המשולמת על המשכנתה הקיימת לריבית שמציע הבנק הממחזר. יש להביא בחשבון שיקולים נוספים, כדוגמת עמלת הפירעון המוקדם והזמן שנותר עד לעדכון הקרוב של הריבית במסלולים מסוימים. לפיכך, על הבנק ליידע את הלווה המעוניין למחזר משכנתה לגבי הריבית החזויה על יתרת התשלומים, אשר מביאה בחשבון

## עלויות המיחזור - העמלות והעלויות של המיחזור ונטילת המשכנתה החדשה

העמלה המרכזית בפירעון מוקדם של משכנתה היא עמלת הפרשי ההיוון. זו מבטאת את ההפרשים בין הריבית על המשכנתה הנפרעת ובין הריבית הממוצעת על המשכנתאות (שמפרסם בנק ישראל) ביום ביצוע הפירעון המוקדם או ההפרש בין הריבית הממוצעת על המשכנתאות שמפרסם בנק ישראל ביום ביצוע הפירעון המוקדם והריבית הממוצעת של המשכנתאות ביום העמדת ההלוואה, הנמוך מבין השניים.

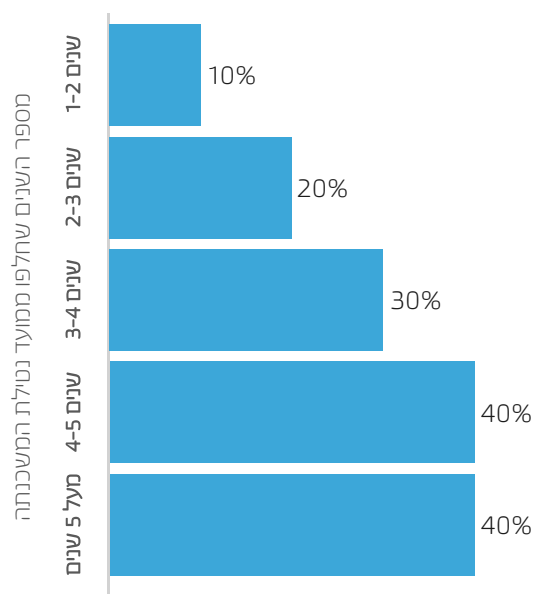
ככל שההלוואה נפרעת בשלב מאוחר יותר, פוחת שיעורה של עמלת ההיוון כדלקמן:

תהליך מיחזור המשכנתה כרוך בעמלות בגין פירעון מוקדם של ההלוואה המקורית - עמלה תפעולית (עד 60 ₪), עמלת אי הודעה מוקדמת ועמלת המדד הממוצע (רק בגין הלוואות צמודות למדד). כן ייגבו מהלווה עמלות בגין נטילת המשכנתה החדשה, כפי שהוזכר בפרקים הקודמים.

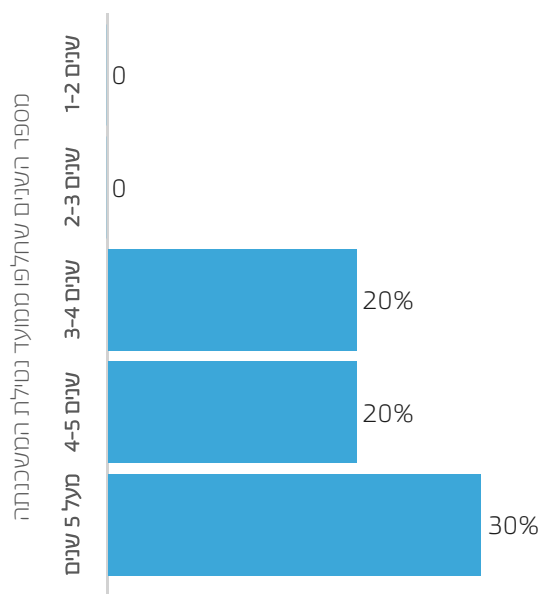
על מנת להימנע מתשלום "עמלת אי הודעה מוקדמת", יש להודיע על הפירעון לפחות 10 ימים מראש.



משכנתה משולבת עם הלוואת זכאות



משכנתה רגילה



## דוגמה:



אם במועד המיחזור הריבית הממוצעת על המשכנתאות גבוהה יותר מהריבית על המשכנתה הנפרעת, הבנק לא יגבה עמלת היוון.

במקרה של פירעון חלקי, עמלה זו תיגבה באופן יחסי בהתאם לסכום הנפרע ולמספר התשלומים שהוקדמו.

**בסיכום** - מיחזור המשכנתה כדאי רק אם "שיעור הריבית לצורך ההשוואה" גבוה מ"שיעור הריבית הכוללת החזויה" בהלוואה החדשה המוצעת ללקוח.





## השלב השלישי: לאורך חיי ההלוואה

### הלוואות גרייס ובלון

**הלוואת בלון** - הלוואה שבמהלך כל תקופתה משולמים רק תשלומי הריבית, ואילו הקרן נפרעת במלואה בסוף התקופה. לעיתים גם הריבית משולמת בסוף התקופה.

הלוואות גרייס ובלון הן הלוואות הניתנות לצורך גישור.

**הלוואת גרייס** - הלוואה שבה תשלום הקרן, ולעיתים גם התשלום הראשון של הריבית, נדחה למועד מסוים בתוך תקופת ההלוואה.

### פיגורים בתשלומי המשכנתה

פיגור בתשלומי ההלוואה עלול לגרור ריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל וכן להשפיע על **דירוג האשראי** של הלווה במערכת לשיתוף בנתוני אשראי.

הבנק המלווה יודיע ללווה, זמן סביר מראש, על כוונתו לפתוח בהליכים משפטיים והוצאה לפועל הנוגעים להלוואה.

מיד לאחר נטילת המשכנתה, במלואה או חלקה, יתחיל חיוב חשבוננו של הלווה בתשלומים החודשיים.

התשלום החודשי יחושב בהתאם לגובה הקרן (ההלוואה עצמה), גובה הריבית במסלולים השונים, ההצמדה למדד, תקופת ההלוואה וקצב משיכת ההלוואה (בהלוואה שנלקחת בשיעורים), וזאת בהתאם להסכם בין הלווה לבנק. במקרה של פיגור בתשלומי ההלוואה לדיור, ישלח הבנק ללווה הודעה על כך.





## השלב הרביעי: סיום ההלוואה

המצב, וכי הבנק מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן כפי שיפורטו באישור.

לאחר הפירעון הסופי יודיע הבנק באישור שיישלח, בין היתר, כי עקב פירעון ההלוואה ניתן, מבחינתו, לבטל את סעיף שעבוד פוליסת הביטוח לטובתו.

### **ברכות! בשעה טובה מסתיימים התשלומים בגין הלוואת המשכנתה שנטלתם.**

לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור הבנק ללווה, תוך חמישה ימי עסקים, אישור סילוק בו ייכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, וכי אין לבנק אינטרס בנכס המשועבד, ככל שכך



החוברת מאגדת מידע והמלצות המבוססות על חוקים, תקנות, הוראות ניהול בנקאי תקין ומסמכים רשמיים שונים, המפורטים בנספח א' להלן. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור בחוברת ובין הדין יגברו הוראות הדין. טרם נטילת הלוואת משכנתה אנו ממליצים להיעזר בכל מידע רלוונטי, לרבות בזה המפורסם באתרי האינטרנט של משרדי הממשלה והגופים הרלוונטיים המוזכרים בחוברת. השימוש במידע המופיע בחוברת אינו תחליף לקבלת ייעוץ או טיפול משפטי, מקצועי או אחר, והסתמכות על האמור בו היא באחריות המשתמש בלבד. נזכיר כי בנק אינו חייב לאשר הלוואת משכנתה כלל או בהיקף כלשהו; ההחלטה נתונה לשיקול דעתו העסקי, בכפיפות להנחיות ולקריטריונים המחייבים.

כל המידע המפורט בחוברת נכון למועד פרסום החוברת.

בכל שאלה או בעיה ניתן לפנות ליחידה לפניות הציבור בפיקוח על הבנקים בטלפון: 02-6552680 / \*9086 או במייל [pz@boi.org.il](mailto:pz@boi.org.il).

רפורמת השקיפות במשכנתאות מעודדת צרכנות נבונה ותחרות בתחום המורכב וחשוב של הלוואות לדיור. רפורמה זו, לצד צעדים נוספים שקידם בנק ישראל בשנים האחרונות, מפשטת ומנגישה את התהליך לאזרח.

אנו שבים וממליצים ללקוחות אשר בכוונתם ליטול הלוואה לדיור לקבל הצעות מחיר ממספר מלווים, בנקאיים או חוץ-בנקאיים, ולהשוות בין ההצעות, תוך השוואת תמהילים זהים בין הבנקים בהתאם למוגדר ברפורמה. חשוב לבצע בחירה של הלוואה גם בראייה עתידית של כל תקופת ההחזר - בשים לב לשינויים הצפויים, הן במצב המשק והן במצב הכלכלי האינדיבידואלי של הלווה.

אנו ממליצים להעמיק את הידע ולקבל מידע נוסף בנושא הלוואות בכלל; זאת באמצעות המדריך "בדרך לקחת הלוואה", מסדרת המדריכים "שווה לדעת"<sup>8</sup>, המפורסמים באתר בנק ישראל.

## בהצלחה!

## רשימת מקורות

### לצורך כתיבת מדריך זה נעזר הבנק במקורות שונים מן הדין, כמפורט להלן:

**רפורמת המשכנתאות** - רפורמה צרכנית להגברת שקיפות המידע ללקוחות הבנקים ולשיפור סביבת התחרות בשוק המשכנתאות שפרסם בנק ישראל ונכנסה לתוקף ביום 31 באוגוסט 2022.

**נהלים למתן הלוואות לדיור** - **הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451** של הפיקוח על הבנקים

**הגבלות למתן הלוואות לדיור** - **הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 329** של הפיקוח על הבנקים

**חוק הלוואות לדיור** - **חוק הלוואות לדיור**, תשנ"ב-1992

**פקודת הבנקאות** - **פקודת הבנקאות, 1941**

**חוק מיסוי שבח ומקרקעין** - **חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)**, תשכ"ג-1963

**תקנות המכר** - **תקנות המכר** (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה, 1975

**צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור)** - **צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור)**, התשס"ב-2002

### הגדרות נוספות:

**שיעור המימון** - כהגדרתו בסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876, בנושא "דוח חודשי על הלוואות לדיור", לרבות הכללים המפורטים בסעיף זה, ואולם מדידת שיעור המימון תתייחס לשווי הנכס הנרכש בלבד, גם אם משועבדים לצורך העסקה נכסים נוספים או אחרים.

**אזרח ישראלי** - כהגדרתו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, בפסקאות (1) עד (11). מונחים הכלולים בהגדרה כאמור יפורשו בהתאם להגדרתם בסעיף 16א(א) הנ"ל.

**תושב חוץ** - מי שאינו אזרח ישראלי.

**"הלוואות משכנתה"/ "הלוואה לדיור"** - הלוואה המקיימת אחד מאלה, ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק:

1. הלוואה המיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה או שיפוץ;
2. הלוואה המיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח;
3. הלוואה הניתנת במשכון דירת מגורים;
4. הלוואה המיועדת לפירעון מוקדם של הלוואה כאמור בסעיפים 1 ו-2 במלואה או בחלקה;

להגדרות ומונחים נוספים בנושא משכנתאות מומלץ לעיין **במילון המונחים הכלכליים והפיננסיים** באתר בנק ישראל.

דף הסבר לאישור העקרוני המפרט על הסלים והרכבם:

תאריך: dd/mm/yy

בנק לדוגמה

### אישור עקרוני להלוואה לדיור

שם הלווה ומספר זהות: \_\_\_\_\_

האם נדרשים ערבים להלוואה: \_\_\_\_\_

פרטי הנכס: \_\_\_\_\_

סך ההלוואה המבוקשת: \_\_\_\_\_

סל מוצע	סל אחיד 3	סל אחיד 2	סל אחיד 1
קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33%	קבועה לא צמודה 100%	
משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33%		
	משתנה כל 5 שנים, צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי 33%		

לפי הפירוט שמוצג בהמשך

**תקופה (בחודשים)**

**הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)**

**סכום ההחזר החודשי הראשון\***

**סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי ע"פ התחזית\*\* (חודש התשלום)**

**סך כל הסכום הצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה\*\*\***

\* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא

\*\* לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם לנציאות הכלכלית בעת גיבושן ויתכן שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסבר הנלווה

\*\*\* על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בנק ריבית, הצמודה ועמלות

הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה



## מילון מונחים

**תקופת ההלוואה** - בסל המוצע, תהיה תקופת ההלוואה לפי בחירת הלקוח ובכל מקרה לא תעלה על 30 שנה. בסלים האחידים תועמד ללקוח האפשרות לבחור תקופה אחת מבין התקופות הבאות: 10 שנים, 15 שנים, 20 שנים, 25 שנים, 30 שנים.

**נקודת בסיס** - מאית האחוז, 0.01%.

סוגי ריביות ומסלולים:

**קבועה לא צמודה (קל"צ)** - ההחזר החודשי נקבע מראש בעת לקיחת ההלוואה. והוא נותר קבוע ואינו משתנה לאורך כל חיי ההלוואה.

**קבועה צמודה** - הריבית נקבעת מראש בעת לקיחת ההלוואה. הריבית היא קבועה ואינה משתנה לאורך כל חיי ההלוואה, אך הקרן (סכום ההלוואה ללא ריבית) צמודה למדד המחירים לצרכן ומתעדכנת באופן שוטף בהתאם לשינויים בו ובכך משפיעה על גובה ההחזר החודשי, כך שכל עליה של 1% במדד מעלה בהתאמה את ההחזר החודשי במסלול זה ב-1%.

**משתנה על בסיס ריבית הפריים** - במסלול זה הקרן אינה צמודה למדד וההחזר מבוסס על ריבית הפריים. ריבית פריים היא ריבית בנק ישראל, הנקבעת ומתפרסמת על ידי הוועדה המוניטרית בבנק ישראל 8 פעמים בשנה, בתוספת קבועה של 1.5%. כך למשל, אם ריבית בנק ישראל עומדת על 1% תעמוד ריבית הפריים על 2.5% במסלול ריבית צמודה לפריים, הריבית על המשכנתה נקבעת על בסיס של ריבית פריים עם מרווח (תוספת) שלילי או חיובי.

**משתנה צמודה** - זוהי הלוואה בריבית שנקבעת לתקופה של מספר שנים (לרוב 5 שנים), כאשר בתום כל תקופה שנקבעה, תשתנה הריבית בהתאם לנוסחה קבועה הנקראת "עוגן". העוגן הוא פרמטר מוסכם מראש עליו הוחלט להתבסס, בסל האחיד הבסיס הוא התשואה על אג"ח ממשלתיות. בכל חמש שנים, בהתאם לשיעור השינוי עולה או יורדת הריבית בהתאם. במסלול זה הקרן צמודה למדד המחירים לצרכן ומתעדכנת בהתאם לשינויים בו ובכך משפיעה אף היא על גובה ההחזר החודשי.

**משתנה לא צמודה** - זוהי הלוואה בריבית שנקבעת לתקופה של מספר שנים (לרוב 5 שנים), כאשר בתום כל תקופה שנקבעה, תשתנה הריבית בהתאם לנוסחה קבועה הנקראת "עוגן". בחלוף התקופה, בהתאם לשיעור השינוי, הריבית עולה או יורדת. בשונה ממסלול המשתנה צמודה, במסלול זה הקרן אינה צמודה למדד.

**תיחור** - קבלת הצעות מחיר ממספר גורמים (יותר מאחד) והשוואה ביניהם, לצורך בחירת ההצעה המתאימה ביותר ללווה והוזלת עלויות.



- שיעור המימון (LTV)** - הינו היחס בין המסגרת המאושרת בעת העמדת המסגרת לבין שווי הנכס, כפי שאושר על ידי הבנק בעת העמדת המסגרת וכפי שמחושב לצורך מדידה והלימות הון. בכל מקרה, שווי הנכס לא יעלה על הנמוך מבין הערכת השמאי ועלות הנכס בהסכם הרכישה, או עלות צפויה בנכס בבנייה או בקבוצת רכישה.
- לוח סילוקין לפי שיטת שפיצר** - טבלה המפרטת את דרך סילוקו ההדרגתי של חוב ומבוססת על תשלום חודשי קבוע (למעט הפרשי הצמדה, אם ישנם) לכל אורך תקופת ההלוואה. בתחילת התקופה רכיב הריבית בכל תשלום גבוה, והוא הולך ופוחת בכל תשלום, ובמקביל גדל עם הזמן רכיב הקרן בתשלומים.
- אישור עקרוני** - אישור עקרוני הוא הצעת המשכנתה הכוללת: פרטים מזיהים של הלווה, שלושת הסלים האחידים וסל מוצע נוסף עם פירוט הסכומים והריביות המוצעים, ומשתנים נוספים כגון: הריבית הכוללת החזויה, סכום ההחזר החודשי הראשון, סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי עלפי התחזיות וסך כל הסכום שצפוי כי ישולם עד סוף תקופת ההלוואה.
- דירה יחידה** - דירת מגורים הנרכשת על ידי אזרח ישראלי והיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל.
- דירה חליפית** - דירת מגורים הנרכשת על ידי אזרח ישראלי, שבבעלותו דירת מגורים (אשר מהווה דירה יחידה לולא הדירה הנרכשת) ואשר הלווה מתחייב למכור את הדירה הקיימת בהתאם לקבוע בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין.
- דירה להשקעה** - דירת מגורים שאינה דירה יחידה או דירה חליפית.
- שיעור החזר מההכנסה** - היחס בין ההחזר החודשי בגין הלוואת המשכנתא לבין ההכנסה החודשית נטו קבועה בניכוי הוצאות קבועות.
- הוצאות קבועות הן תשלומים חודשיים בגין התחייבויות (הלוואות או תשלום מזונות) של הלווה שיתרת תקופתן עולה על 18 חודשים.
- הריבית הכוללת החזויה** - תוצג בכל אחד מהסלים המוצעים ומבטאת את שיעור הריבית הצפוי לכל אורך תקופת ההלוואה בהתאם לתחזיות משוק ההון שמפרסם בנק ישראל.
- קרן** - סכום ההלוואה הבסיסי, ללא תוספת ריבית.
- הפרשי הצמדה** - הפרשים הנוצרים כתוצאה משינויים במדד המחירים לצרכן או בערכו של מטבע חוץ ביחס למועד ביצוע העסקה.



**סקר שוק** - השוואת הצעות שונות למשכנתה שהתקבלו מגופים מלווים שונים וביחידה כדאיותן בהתאם לפרמטרים הרלוונטיים: סכום ההחזר החודשי הראשון, גובה הריבית, סכום ההחזר החזוי בכל תקופת ההלוואה, גובה הריבית החזויה בכל תקופת ההלוואה וכו'.

**תמהיל** - הרכב של מסלולים, שניים או יותר. מסלול מוגדר כהלוואת המשכנתה, חלקה או כולה, אשר תוחזר בתוספת ריבית מסוג מסוים, מבין הריביות האפשריות. למשל, מסלול של ריבית קבועה שאינה צמודה.

**אינפלציה** - שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן. משמעותה תהליך מתמשך של עליית מחירים. (ההיפך: דפלציה - תהליך מתמשך של ירידה במדד המחירים לצרכן).

**הלוואת גרייס** - הלוואה שבה תשלום הקרן, ולעיתים גם התשלום הראשון של הריבית, נדחה למועד מסוים בתוך תקופת ההלוואה.

הלוואת בלון - הלוואה שבמהלך כל תקופתה משולמים רק תשלומי הריבית, ואילו הקרן נפרעת במלואה בסוף התקופה. לעיתים גם הריבית משולמת בסוף התקופה.

**דירוג האשראי** - ניקוד הנקבע בהתאם למודל קבוע ובאמצעות המערכת לשיתוף בנתוני האשראי. דירוג האשראי משמש את הבנק בבחינת בקשת ההלוואה לצורך הערכת התנהלותו הפיננסית של הלווה.